

VISTO

La necesidad de regular las construcciones en altura y zonas de urbanizaciones especiales.

CONSIDERANDO

Que la construcción ha sufrido en los últimos años un considerable incremento respecto a las viviendas en altura.

Que el reglamento de edificación vigente establece una altura máxima que no se corresponde con la visión de ciudad que se pretende, en la cual se estable un crecimiento ordenado y sostenido, basado en estrategias de completamiento, densificación y expansión, tal como se establece en el Plan Urbano Ambiental Firmat (PUAF).

Que existe la necesidad de ordenar la ciudad, en materia de usos y tipologías edilicias.

Que haciendo frente al modelo desordenado y expansivo de crecimiento de la ciudad que se vive en la actualidad, se encuentra en elaboración el código urbano, instrumento de definición de las políticas de desarrollo territorial.

Que el 2do proyecto más votados por la ciudadanía de Firmat en los talleres para la confección del Plan Urbano Ambiental resulto ser el "Máster plan de redes de servicios", evidenciándose una preocupación de los vecinos por mantener la calidad de los mismos.

Que se llevaron a cabo una serie de reuniones de comisión con la participación de la Junta Promotora de Arquitectos de la Ciudad de Firmat, Comisión de defensa del Patrimonio Histórico, representantes de empresas constructoras y vecinos del centro de la ciudad, siempre acompañados y con el asesoramiento del Secretaría de Planeamiento Urbano Ambiental de la Municipalidad de Firmat.

Que esa parcialidad de vecinos manifestó su inquietud de no superar los 13 metros en viviendas en altura.

Que las zonas de urbanizaciones especiales son sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico específico, en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características locacionales, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Firmat.

Que son sectores que requieren un tratamiento, un régimen normativo y una gestión singular.

Que sus parámetros se establecerán por medio de la elaboración de un plan especial, un plan sectorial y/o un proyecto urbano. Para estas zonas, se fijaran los parámetros generales en materia de usos, ocupación del suelo y parcelamiento.

Que se propone a través del Plan Urbano Ambiental el desarrollo de nuevos instrumentos de gestión urbanística para el tratamiento de sitios especiales de la ciudad de Firmat, aspirando a la integración de los conjuntos habitacionales y/o comerciales privados con los espacios públicos generados a lo largo de la troncal ferroviaria.

Que este proyecto pretende proteger, revalorizar y refuncionalizar la planta de silos de hormigón perteneciente a AFA, incorporándolo al proyecto del parque lineal de la troncal ferroviaria.

Por todo ello, el INTENDENTE MUNICIPAL DE FIRMAT, en uso de sus facultades y atribuciones, solicita la aprobación del siguiente proyecto de

ORDENANZA

CAPITULO I: Edificaciones en Altura:

ARTÍCULO 1°: Es objetivo de la presente ordenanza establecer la cantidad de niveles y alturas máximas de construcción en los edificios de propiedad horizontal de la ciudad.-

ARTÍCULO 2°: Se dividirá a la ciudad en zonas a las cuales se les asignará un máximo de niveles a construir, tal como se muestra en el plano del Anexo I, desarrollándose en forma de anillos concéntricos, donde la mayor altura se encuentre en el centro, disminuyendo hacia la periferia.

La zona que admitirá una mayor altura en su edificación será de planta baja y cuatro niveles (estableciéndose como ANILLO 1: abarcando la zona comprendida entre las calles Bv. Colón, Libertad, 25 de mayo, Remedios de Escalada, Alte. Brown, Alvear), estableciendo una altura máxima de 18 mts y plano límite de 24mts.

En el anillo siguiente denominado ANILLO 2, el cual comprende 3 zonas (A: Alvear, Alte. Brown, 9 de julio, Bv. Colón; Zona B: Bv. Solís, Alvear, Salta, Libertad; Zona C: Libertad, Bv. Colón, 1ero de Mayo, Entre Ríos, 25 de Mayo), se permitirá una altura de hasta planta baja y 3 niveles, con una altura máxima de 14 mts. y plano límite de 20 mts.

El consecutivo anillo denominado ANILLO 3, el cual abarca 3 zonas (Zona A: Italia, J. M. de Rosas, Marie Curie, Artigas, Bv. Solis, Libertad, Salta, Alvear, Bv. Solis; Zona B: Bv Colón, Av. R. Saez Peña, 9 de julio, Alte. Brown, Remedios de Escalada, 25 de mayo, Entre Ríos, 1ero de Mayo, Zona C: todo el ejido urbano comprendido desde Ruta Nac. N°33, vías del ferrocarril ramal Chucul hacia el noroeste), se estipula la zona de planta baja y 2 niveles estableciendo una altura de 11 mts máximo y 16 mts de plano limite,

En el ultimo anillo denominado ANILLO 4 (comprende 2 zonas, ZONA A: Italia, Bv. Solís, 3 de febrero, Posta de los Juárez, C. Namuncura, Cuyo, Ov. Lagos, T. Godoy Cruz, y calle pública S/N, ZONA B: Barrio Quintas de Sur) las construcciones serán de planta baja y 1 piso de alto como máximo 8m.-

Se entiende por altura máxima de fachada a la medida vertical de la fachada a partir de la cota de nivel de terreno natural en el eje medio del lote.

Se entiende por plano límite a la medida vertical comprendida entre la cota de terreno natural en el eje medio del terreno y la cota de cualquier punto de la edificación.

Por sobre la altura máxima de fachada y hasta la cota del plano límite fijado para zona la envolvente se representara a través de un plano inclinado a 60° respecto de la línea de fachada.

Este espacio será para la localización exclusiva de tanque e agua, salas de máquinas, ventilaciones, etc.

Ver Anexo II para su correcta interpretación.

ARTÍCULO 3°: En ambas veredas de las calles que delimitan cada anillo se adoptará como altura máxima la correspondiente a la más alta.-

ARTÍCULO 4°: En lotes de esquinas formadas por calles de diferentes anillos se adoptará como altura máxima la correspondiente a la más alta.-

ARTÍCULO 5°: En situaciones no contempladas en las clausulas precedentes, se consultará a la autoridad de aplicación local.-

ARTÍCULO 6°: Se establece obligatoriamente un coeficiente de 60% de cocheras en relación a la cantidad de unidades habitacionales.-

ARTÍCULO 7°: Con respecto al servicio de gas natural, agua potable, cloacas y energía eléctrica, se deberá contar con el informe de factibilidad técnica previo a la ejecución del proyecto, otorgado por la empresa correspondiente. El mismo deberá adjuntarse al expediente de edificación que se presenta en Obras Privadas de la Municipalidad de Firmat al momento de solicitar el permiso de obra. En caso de que la empresa que brinde el servicio público no la otorgare se le deberá requerir el plan de inversión a realizarse.

ARTÍCULO 8°: Se establece obligatoriamente la implementación de un sistema mixto del servicio de agua. Las instalaciones de la cocina, ducha, lavatorio y bidet contarán con agua potable de red, y para el caso de lavarropas, inodoros y canillas de servicio con agua proveniente de una perforación privada. En los lotes en los que se proyecten 4 unidades o más será obligatoria la instalación de un tanque cisterna.-

ARTÍCULO 9º: La presente ordenanza estará vigente hasta tanto se apruebe el Código Urbano para el distrito de Firmat. Con su creación se establecerán parámetros urbanísticos, como el Índice de Ocupación de suelo (FOS), el Índice de Ocupación Total (FOT), y alturas permitidas sobre el sistema vial primario atravesado por diferentes anillos.-

ARTÍCULO 10º: Las cláusulas consignadas en la presente ordenanza dejan sin efecto el art. 7 del Reglamento de Edificación vigente, y otras normativas que regulen temáticas previstas por esta.-

CAPITULO II: Urbanizaciones Especiales:

ARTÍCULO 11º: Se denominan urbanizaciones especiales a los sitios de la ciudad que según el PUAf, adquieren relevancia por su localización, construcciones existentes y vinculación con algún otro proyecto estratégico del plan.

ARTÍCULO 12º: Son aquellos lotes ubicados sobre la troncal ferroviaria sobre Bv. Colón, comprendidos entre la calle Tiro Federal y Pueyrredón, entre Pueyrredón y Libertad, entre San Martín y Alberdi y los situados dentro del triángulo de maniobras del ferrocarril.-

ARTÍCULO 13º: Se aspira a integrar los complejos privados permitiendo el uso residencial, comercial, educativo, deportivo, administrativo y/o cultural, entre otros, con los espacios públicos generados a lo largo de la troncal ferroviaria.

ARTÍCULO 14º: Con respecto a los usos se prohíbe la localización de:

- Uso de equipamientos de servicios públicos: sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios propios de la vida urbana así como garantizar aquellos prestados por los diferentes niveles del Estado
- Uso equipamiento para la infraestructura. Se considera uso equipamiento de servicios de infraestructura aquellos espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas a abastecimiento, conducción y depuración de aguas, conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas, producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas, conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular, recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos, producción y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión.
- Uso equipamiento para el transporte: Se considera como uso equipamiento para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercadería, así como los que

permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de ruptura de carga y otras labores auxiliares

- **Uso industrial:** Es todo aquel donde se desarrolla un proceso tendiente a la conservación, reparación, o transformación en su forma, esencia, calidad o cantidad de una materia prima o material para la obtención de un producto final mediante la utilización de métodos industriales
- **Uso servicio a la producción:** es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos, materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, en función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases: **Depósito:** Comprende actividades cuyo objeto es el almacenaje, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercaderías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, el almacenaje con o sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los depósitos anexos a otros usos no industriales; **Taller doméstico:** El destinado a las actividades inocuas de armado y reparación ejercidas por el usuario de su vivienda habitual ó en locales acondicionados que no causen incomodidades de ruido, vibraciones, temperatura, olor, emisión de residuos sólidos, etc.),
- **Uso rural:** son los que se desarrollan en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.

ARTICULO 15º: Los propietarios deberán solicitar a la autoridad de aplicación local el uso conforme de suelo. En dicha solicitud se evaluarán los proyectos, en caso de que la actividad lo requiera, se deberá categorizar la misma, según decreto 101/03 (ley provincial 11.717) ante la Secretaria de Medioambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Santa Fe, a fin de evaluar correctamente los efectos urbanísticos, ambientales y/o de seguridad que causen las obras cuya aprobación se solicita.

La obtención del certificado de uso de suelo no tiene carácter de habilitación alguna.

ARTICULO 16º: Se adoptará como altura máxima la correspondiente a los silos de hormigón existentes, siendo la misma de 24 mts. Se podrá superar esta altura sólo con tanques de agua y salas de máquinas.

ARTICULO 17º: Dichas áreas no contarán con indicadores específicos, subdivisión de suelo determinada y porcentaje de captación del plusvalor que le corresponde al gobierno local, los mismos se acordarán entre el municipio y el propietario a través de un convenio urbanístico a fin de ejecutar acciones o proyectos específicos que hagan más eficaz el desarrollo de la actividad urbanística. El proyecto deberá ser evaluado y aprobado por la autoridad local.

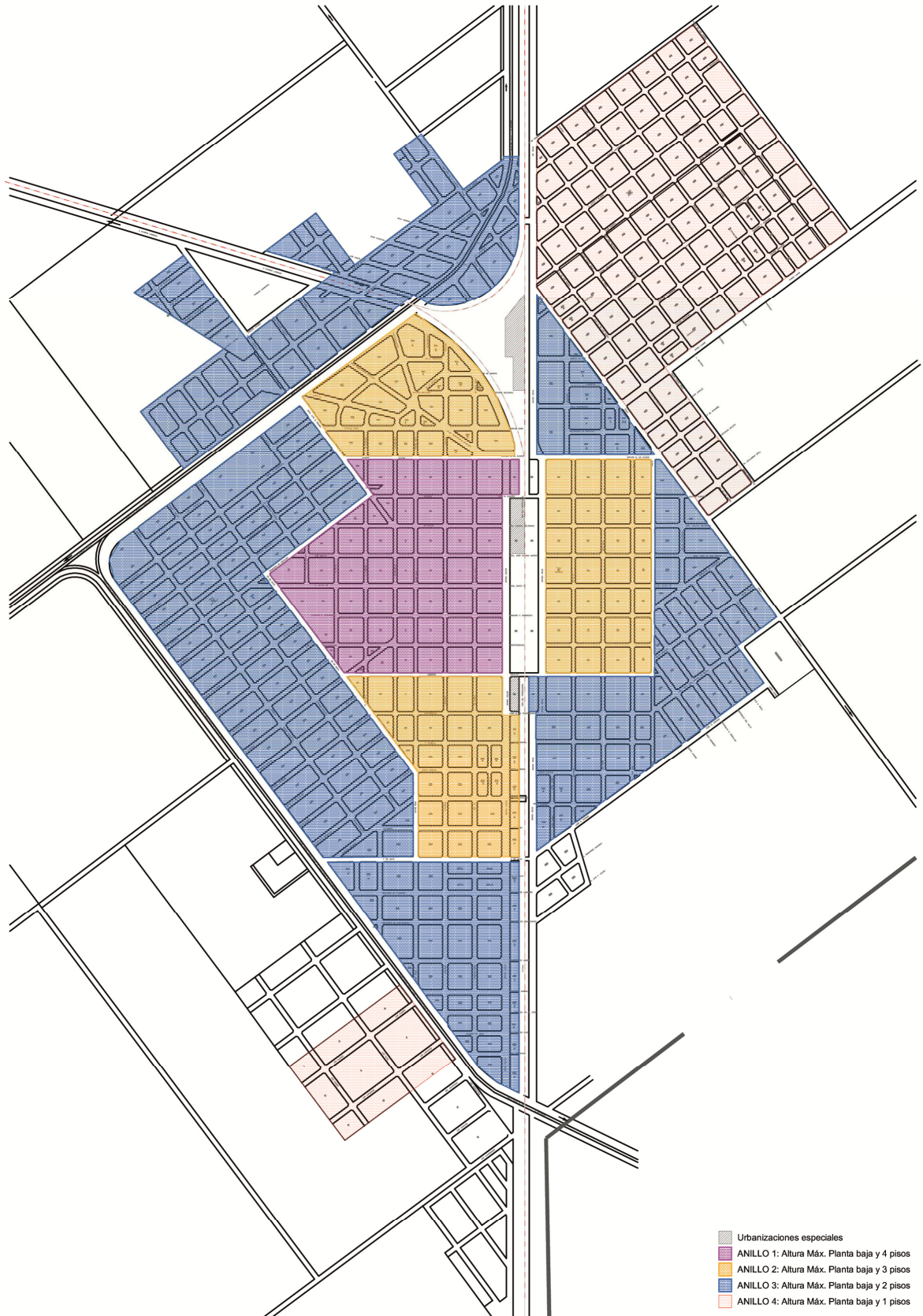
ARTICULO 18º: La planificación general, así como los detalles particulares se encontraran a cargo del municipio, mientras que los actores privados asumirán la responsabilidad para la puesta en marcha de la construcción de los proyectos, la infraestructura y los servicios necesarios para los mismos.

ARTICULO 19º: Esta ordenanza estará vigente hasta tanto se apruebe el código urbano de la ciudad.-

ARTÍCULO 20º: Comuníquese, publíquese y archívese.-

Firmat, 17 de diciembre de 2013.-

Anexo I:



Anexo II:

